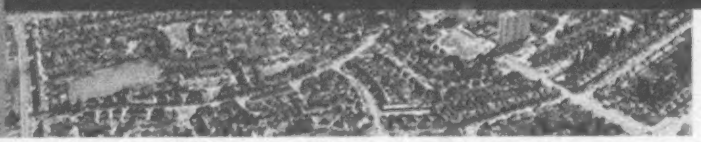
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Trois-Rivières



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché de la revente : des volumes de ventes toujours élevés pour 2008 et 2009

Après une année de stabilité, le marché de la revente ralentira légèrement en 2009 dans la RMR de Trois-Rivières. Des conditions de financement toujours avantageuses, un marché de l'emploi dynamique en 2007, un solde migratoire fort et un nombre un peu plus élevé de propriétés à vendre sur le marché ont maintenu le nombre de transactions stable (830 comparativement à 825 un an plus tôt). On s'attend à un faible recul en 2009, puisque 790 ventes seront conclues. Bien que la migration et l'augmentation du stock de propriétés à vendre continueront de stimuler les ventes, le ralentissement du marché de l'emploi depuis le début de 2008 et l'augmentation du prix des propriétés auront pour effet de tempérer le marché de la revente dans la RMR de Trois-Rivières l'an prochain.

Figure 1

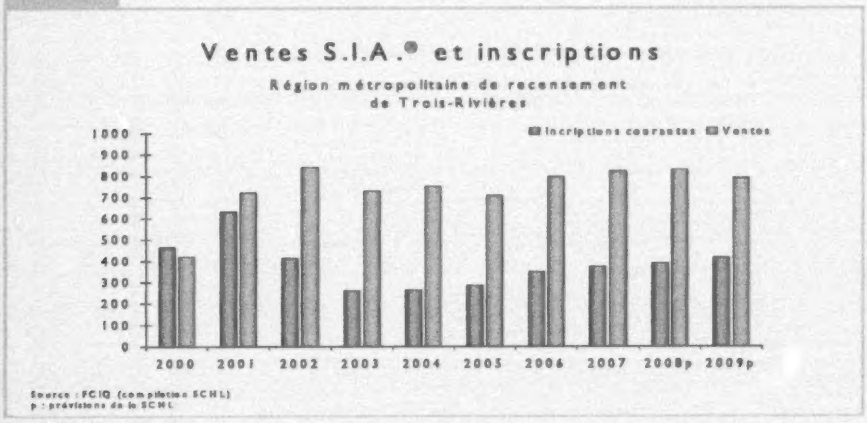


Table des matières

1 Marché de la revente : des volumes de ventes toujours élevés pour 2008 et 2009

2 Construction résidentielle : les mises en chantier de logements locatifs seront toujours nombreuses

3 Les taux hypothécaires demeureront bas

3 Emplois : un ralentissement en vue

3 Marché locatif : légère détente à l'horizon

4 Migration : toujours dynamique

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

L'augmentation du stock de propriétés à vendre sur le marché, en hausse depuis le creux de 2004, se poursuivra en 2008 et en 2009. En l'absence d'une progression équivalente de la demande, cette expansion de l'offre permettra au marché de se détendre davantage, accroissant le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a). Depuis son niveau le plus bas en 2004 (4,0), le ratio v/a augmente graduellement année après année. À la fin de 2007, le marché a même quitté la zone de surchauffe, caractérisée par un ratio inférieur à 5 vendeurs par acheteur. Toutefois, malgré l'augmentation graduelle du ratio v/a d'ici la fin de 2009, le marché demeurera toujours sous la zone d'équilibre*, témoignant d'un marché pour lequel l'avantage sera toujours dans le camp des vendeurs. En conséquence, des augmentations de prix importantes seront toujours au rendez-vous. En 2008, le prix moyen d'une propriété unifamiliale atteindra 143 000 $, en hausse de 6 % comparativement à l'année 2007. La montée deviendra un peu moins forte en 2009 (à mesure que le ratio v/a augmentera) et une maison unifamiliale trouvera preneur à un prix moyen de 148 500 $ (une augmentation de 4 % par rapport à 2008).

Construction résidentielle : les mises en chantier de logements locatifs seront toujours nombreuses

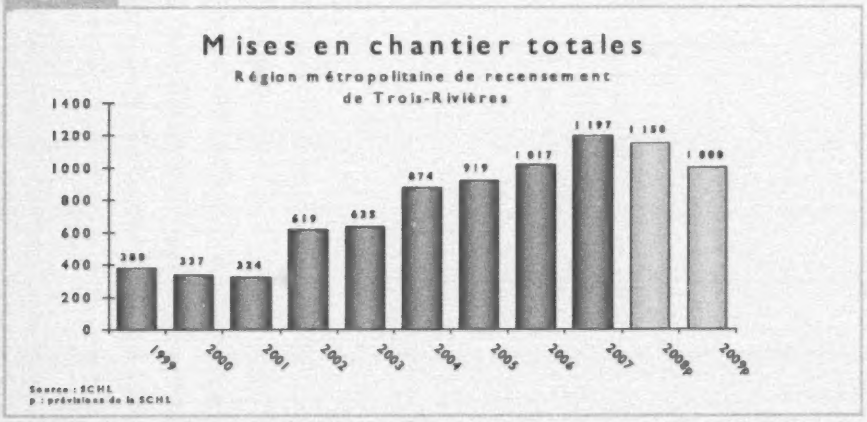
La construction résidentielle a été fort active dans la RMR de Trois-Rivières depuis les quatre dernières années, alors que les volumes de mises en chantier ont atteint des niveaux très élevés. Ce dynamisme est attribuable aux nombreuses mises en chantier de logements destinés à une clientèle locative, qui ont littéralement bondi depuis 2004, en réponse aux faibles taux d'inoccupation observés sur le marché locatif. En fait, les mises en chantier de logements locatifs comptent pour près de la moitié des mises en chantier annuelles totales et ce, depuis maintenant quatre ans. Entre 1996 et 2000, à un moment où le taux d'inoccupation frisait les 8 % dans la RMR, seulement 540 unités locatives avaient été mises en chantier. Ce chiffre est passé à 1 925 entre les années 2002 et 2007, doublant la part des mises en chantier locatives, qui, en l'espace de quelques années, est passée de 23 % à 42 %.

L'année 2008 sera à l'image des précédentes, et le volume de mises en chantier total demeurera élevé, toujours stimulé par la construction de logements locatifs. Au total, 1 150 mises en chantier seront ainsi dénombrées sur le territoire trifluvien. Pour 2009, un faible recul est prévu, et les fondations de 1 000 habitations seront coulées. On s'attend à un nombre un peu moins élevé de mises en chantier de logements locatifs qui baissera à mesure que le taux d'inoccupation dans la RMR remontera.

Les mises en chantier de maisons individuelles reculeront légèrement en 2008, et les fondations de 400 maisons seront coulées sur le territoire de la RMR (comparativement à 430 en 2007). Les conditions de financement toujours favorables ainsi qu'un marché de l'emploi actif en 2007 maintiendront les mises en chantier de maisons individuelles à un niveau relativement élevé. En 2009, 350 maisons individuelles seront construites. Le choix plus vaste de propriétés à vendre sur le marché de l'existant ainsi que le ralentissement de la formation de ménages atténueront la demande de nouvelles maisons.

La construction de copropriétés a été rare et inconstante dans la RMR de Trois-Rivières au cours des vingt dernières années. L'écoulement de copropriétés étant difficile, les promoteurs ont préféré se tourner vers la construction d'autres types

Figure 2



** La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs. Un ratio inférieur à 5 est dit en « surchauffe », c'est-à-dire à l'extrême d'un marché de vendeur.*

d'habitations. Le vent tournera cependant en 2009 : la construction de plus d'une soixantaine d'unités de copropriétés est attendue dans le cadre de la première phase du projet de développement de Trois-Rivières sur Saint-Laurent.

Les taux hypothécaires demeureront bas

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Emploi : un ralentissement en vue

Le marché de l'emploi se tempérera quelque peu en 2008-2009 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Après une année 2007 relativement dynamique, qui s'est soldée par la création de plus de 3 400 emplois, le tempo ralentira.

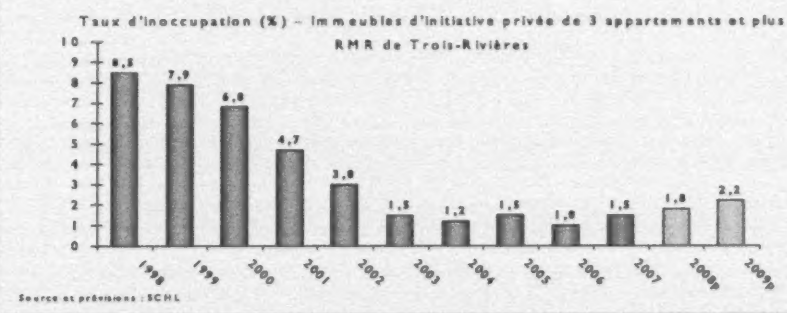
Un climat de morosité et d'incertitude plane toujours sur les entreprises manufacturières de la région, qui ont dû faire face à un certain nombre de difficultés au cours des dernières années. À l'appréciation rapide de la devise canadienne par rapport à la devise américaine et à la concurrence accrue des pays émergents, s'ajoutent maintenant les craintes des exportateurs de la région liées au contexte de l'économie américaine, lesquelles pourraient freiner les perspectives d'embauche. Toutefois, bien qu'on ait assisté à l'annonce de quelques fermetures depuis le début de l'année, d'autres annonces, comme celle de l'usine de broyage de graines de canola et de soya à Bécancour, laissent croire que, pour le moment, certains secteurs manufacturiers traverseront cette période de turbulences sans trop de heurts. Pour sa part, le secteur de la construction (résidentielle et non résidentielle) sera toujours dynamique. Un volume important de mises en chantier résidentielles est attendu et plusieurs projets d'infrastructures publiques se poursuivront en 2008 et en 2009 dans la région. Pour 2008 et 2009, la croissance du nombre d'emplois dans la RMR de Trois-Rivières oscillera autour de 0,1 à 0,3 % (comparativement à 5 % en 2007).

Marché locatif : légère détente à l'horizon

Le marché locatif s'est fortement resserré dans la RMR de Trois-Rivières depuis le début des années 2000. La forte migration vers la région a exercé une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs, qui, combinée aux faibles volumes de construction d'unités locatives dans les années 90, a entraîné une contraction marquée du marché. De 7 % en 2000, le taux d'inoccupation a ainsi chuté pour s'établir à 1,5 % seulement trois ans plus tard. Depuis, le taux d'inoccupation se maintient sous les 2 %, et ce, malgré l'arrivée importante de nouvelles unités locatives sur le marché. La demande demeure donc toujours vive et découle principalement du dynamisme de la migration. Pour 2008 et 2009, le taux d'inoccupation remontera graduellement, atteignant 1,8 % et 2,2 %, respectivement. Bien que la migration maintiendra la demande à un niveau relativement

Figure 3

Le taux d'inoccupation remontera graduellement



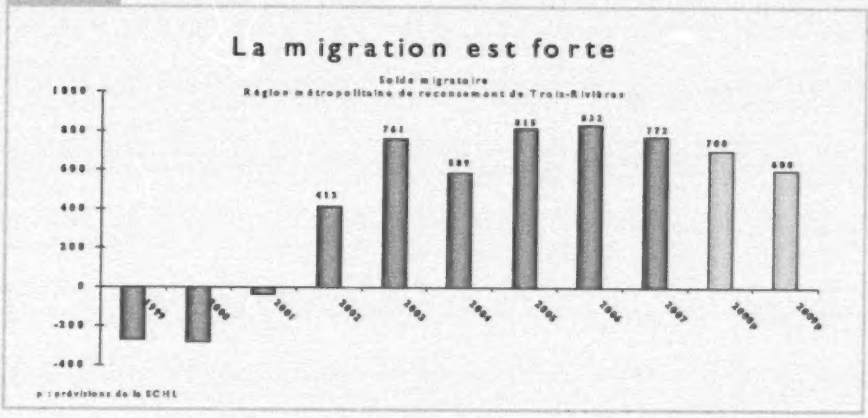
Source et prévisions : SCHL

élevé, l'offre de logements locatifs, qui s'est progressivement regarnie au cours des dernières années, permettra au marché de se détendre légèrement.

Migration : toujours dynamique

La RMR de Trois-Rivières a su attirer un nombre important de migrants au cours des dernières années, ce qui a grandement stimulé le marché immobilier résidentiel. Les années 2005 et 2006 se sont d'ailleurs démarquées à ce chapitre, en affichant un bilan migratoire supérieur à 800 annuellement, ce qui ne s'était pas vu dans la région depuis plus de quinze ans. Ce dynamisme se poursuivra en 2008 et en 2009, puisque le nombre de nouveaux arrivants dans la région trifluvienne se maintiendra à des niveaux similaires à ceux des années précédentes. D'ici la fin de 2009, la migration constituera donc l'un des principaux moteurs du marché immobilier résidentiel dans la RMR de Trois-Rivières.

Figure 4



Resumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	707	797	825	830	0,6	790	-4,8
Inscriptions en vigueur S.I.A.®	286	350	375	385	2,7	405	5,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	144 668	118 783	134 814	143 000	6,1	148 500	3,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	367	372	430	400	-7,0	350	-12,5
Logements collectifs	552	645	767	750	-2,2	650	-13,3
Tous types de logement confondus	919	1 017	1 197	1 150	-3,9	1 000	-13,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	166 673	176 831	184 966	194 200	5,0	202 900	4,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	160 000	165 000	170 000	178 500	5,0	184 650	3,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,9	4,4	4,2	n.d.	_	n.d.	_
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,0	1,5	1,8	_	2,2	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	474	488	487	497	_	504	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	_	6,31	_
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	_	6,92	_
Nombre annuel d'emplois	69 375	67 325	70 775	70 845	0,1	71 060	0,3
Croissance de l'emploi (%)	9,4	-3,0	5,1	0,1	_	0,3	_
Taux de chômage (%)	9,2	8,1	7,8	8,1	_	8,0	_
Migration nette [1]	815	832	772	700	-9,3	600	-14,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64301_2008_B02